

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO:

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <u>INMOBILIARIA VITALI S.A.</u>	SIGLAS:	R. U. C. <u>0990809437001</u>	No. DE EXPEDIENTE: <u>43514-86</u>
--	---------	----------------------------------	---------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES

PRINCIPAL	CIUDAD: <u>GUAYAQUIL</u>	CALLE y No.: <u>AV. JUAN TANCA MARENCO KM 6/2</u>	TELEFONO: <u>351819</u>	CASILLA: <u>9640</u>	TELEX: <u>3419</u>
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 9 DE DICIEMBRE DE 2035

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 51000.000,00

Período del balance  
Del 01 de ENERO de 1988. Al 31 de DICIEMBRE de 1988.

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES**

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<u>VICENTE ENRIQUE GOVEA SOLORZANO</u>	<u>09-03132595</u>	<u>ECUATORIANO</u>
Vicepresidente			
Gerente(s)	<u>LUPE LIBERTY ARROBA CASTRO</u>	<u>09-00613803</u>	<u>ECUATORIANA</u>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	<b>NOMBRES</b>	<b>DIRECCION Y TELEFONO</b>	
Principales	<u>MARIA EUGENIA MORENO ABA</u>	<u>MONTEVIDEO 325 344685</u>	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

**REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)**

Nombre(s) LUPE LIBERTY ARROBA CASTRO DE GOVEA Nacionalidad: ECUATORIANA

Período de vigencia designación: de 1986 a 1991.

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:
	No. <u>1</u>	No. <u>1</u>	No.

**COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

REPRESENTANTE(S)  
Nombre(s): \_\_\_\_\_ Nacionalidad: \_\_\_\_\_  
Categoría: \_\_\_\_\_ Visa: \_\_\_\_\_

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:**

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: JORGE ALVAREZ FRANCO

LA OCTAVA Y CALLEJON PARRA Nacionalidad: ECUATORIANA  
Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: 03790

Auditoría Externa: SI  NO  No. Reg. Super. Cfas.: \_\_\_\_\_

Nombre o Razón Social \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_

**OTRAS INFORMACIONES**

La compañía está acogida a:  
LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  Otras  Clasificación: \_\_\_\_\_

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Período vigencia: \_\_\_\_\_

AFILIADA A LA CAMARA DE: INDUSTRIAS No. \_\_\_\_\_

CREDITOS CON LA C. F. N.: SI  NO  Publicación último balance (Adj. copia) SI  NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI  NO  Emite obligaciones: SI  NO

Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

No. DE ANEXOS: \_\_\_\_\_ Funcionario responsable (SELLO)

**A. ESTADO DE SITUACION**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		1'793.588,39
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		21'807.614,30
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		8'857.974,60
1110	Inventarios suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Terrenos y otros inmuebles para la venta		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión para baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		835.571,00
1122	Anticipos a proveedores, moneda extranjera		
1123	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>33'294.748,29</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras	4'996.000,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones		
1206	Maquinaria y equipo	11'105.515,27	1'421.103,05
1208	Muebles y enseres	576.522,40	42.070,35
1210	Vehículos	548.600,00	111.446,68
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos	12'288.763,43	1'508.509,24
	<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	13'800.130,24	2'760.026,04
1226	Revalorización de otros activos fijos	16'169.371,90	2'924.299,15
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a empleados y trabajadores		
1304	Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional		
1305	Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera		
1306	Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1501	Gastos de organización		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pérdidas por diferencia de cambio		
1507	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>50'717.448,73</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>84'012.197,02</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101	Proveedores en moneda nacional	20'353.784,06
2102	Proveedores en moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Instituciones bancarias, moneda nacional	
2105	Instituciones bancarias, moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras, moneda nacional	
2107	Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108	Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2109	Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	139.023,26
2110	Impuesto a la renta por pagar	76.027,46
2111	Provisiones para prestaciones sociales	
2112	Intereses vencidos y no pagados	
2113	Impuestos retenidos por pagar	
2114	Aportes al IESS por pagar	68.104,33
2115	Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional	
2116	Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda extranjera	
2117	Parte corriente créditos de estabilización	
2118	Parte corriente comisión de riesgo cambiario	
2119	Parte corriente de la provisión para jubilación patronal	
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121	Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>20'636.939,11</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201	Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	30'530.676,09
2202	Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203	Préstamos de accionistas o socios	
2204	Créditos de estabilización	
2205	Comisión de riesgo cambiario	
2206	Saldos pendientes con la casa matriz	
2207	Impuestos diferidos por pagar	
2208	Arrendamiento mercantil con opción de compra	
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210	Obligaciones emitidas	
2211	Menos: Obligaciones no colocadas	
2212	Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213	Otros (Adj. detalle)	
<b>23. PASIVO DIFERIDO</b>		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303	Otros (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>30'530.676,09</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>51'167.615,20</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL</b>		
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	5'000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	
<b>32. RESERVAS</b>		
3201	Reserva legal	
3202	Reservas facultativas	
3203	Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301	Revalorización de terrenos	
3302	Revalorización de otros activos fijos	27'132.810,77
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	478.743,78
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	233.027,27
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>32'844.581,82</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>84'012.197,02</b>

<b>4. OBLIGACIONES CONTINGENTES</b>		
4001	Mercaderías en consignación	
4002	Liquidación de depósitos industriales	
4003	Avales o garantías	
4004	Otras obligaciones contingentes	

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

Correspondiente al período del ... 0.1. de .. ENERO..... al .. 31.. de ... DICIEMBRE... de 19. 89..

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	33'894.280,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>	33'894.280,00
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	7'053.670,00
5103 Compras de productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>	
5201 Inventario inicial de materias primas	
5202 Compras de materias primas en el país	
5203 Compras de materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final de materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	4'552.850,60
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	1'358.128,75
5209 Suministros y materiales	7'257.989,81
5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	258.628,75
5212 Mantenimiento y reparaciones	7'432.872,70
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Energía, agua, teléfono	37.058,10
5215 Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	2'870.270,08
5216 Inventario inicial de productos en proceso	10'205.567,01
5217 Menos: Inventario final de productos en proceso	8'857.974,60
5218 Inventario inicial de productos terminados	
5219 Menos: Inventario final de productos terminados	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	1'725.419,30
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>	
5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	1'530.494,58
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	1'020.329,72
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	439.913,95
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	314.224,25
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización de pérđidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	502.758,80
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	2'082.302,00
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501 Intereses y comisiones	
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
5601 Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	
5602 Subsidios recibidos (ARRIENDOS)	1'920.000,00
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	552.695,80
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	26.800,00
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta</b>	363'593,80
5801 Participación de los trabajadores	54.539,07
5802 Impuesto a la renta	76.027,46
<b>UTILIDAD NETA</b>	233.027,27

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 13... de ABRIL....

El Gerente *Leda. Lupe A. de Govea*  
**Leda. Lupe A. de Govea**  
 GERENTE

El Contador *Jorge Alvarez F.*  
**JORGE ALVAREZ F.**  
 No. Reg. 0.379.0...

He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión, reflejan de un modo fiel y equitativo la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

EL COMISARIO

EL COMISARIO



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA VIFALU S.A.*	C.I.I.U. 0990809437001	No. EXPEDIENTE 43514-86
--	---------------------------	----------------------------

**C. 6. ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**

<b>60 PATRIMONIO INICIAL:</b>		11'812.456,18
6001 Capital	5'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal		
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	6'333.712,40	
6008 Utilidades acumuladas	478.743,78	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO :</b>		
<b>62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:</b>		
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa		
6203 Otras reservas		
6204 Superávit por revalorización de activos fijos		
6205 Utilidades acumuladas		
<b>63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		21'032.125,64
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	233.027,27	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	20'799.098,37	
6303 Más: Superávit de capital del período		
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>32'844.581,82</b>

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>70 FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		12'689.287,31
7001 Utilidad neta del ejercicio	233.027,27	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	4'552.850,60	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes		
7006 Incremento de pasivos de largo plazo	7'903.409,44	
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos		
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
<b>72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		9'607.229,10
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	9'607.229,10	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>		<b>3'082.058,21</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>12'657.809,18</b>	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>9'575.750,97</b>	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>3'082.058,21</b>

**DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:**

Reserva legal		
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVID POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	6'333.712,40	
Más: revalorización de activos del período	20'799.098,37	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	27'132.810,77	

**A N E X O 1**

<b>DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO</b>	<b>C. I. I. U.</b>	<b>No. EXPEDIENTE</b>
INMOBILIARIA VIFALU S.A.	0990809437001	43514-86

**VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN MILES DE SUCRES)**

Del .01... de .ENERO.....al .31... de DICIEMBRE de 19 88.

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS:</b>			
10.0 Materia Prima	7'053.670,00		7'053.670,00
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo	4'000.000,00		4'000.000,00
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA:</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS:</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados	33'894.280,00		33'894.280,00
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA:</b>			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros			

**PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES ( EN MILES DE SUCRES )**

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Obreros			
							Permanentes	Ocasionales		
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración
Ecuatorianos	1	720	1	306					15	332
Extranjeros										

15 o/o Participación		36		18						
----------------------	--	----	--	----	--	--	--	--	--	--

28 Abr 1988